

0-793051

На правах рукописи

Дивакова Екатерина Владимировна

Екатерина

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

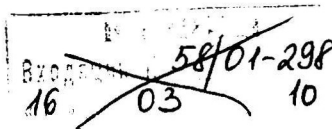
АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

**по специальности 08.00.05 Экономика и управление народным
хозяйством (13. Землеустройство), (15. Экономика, организация и
управление предприятиями, отраслями, комплексами - АПК и сельское
хозяйство)**

Москва 2010



Диссертация выполнена на кафедре экономики и организации сельскохозяйственного производства ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству»

Научный руководитель доктор экономических наук, профессор
Сагайдак Александр Эрнестович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Косинский Владимир Васильевич

кандидат экономических наук
Борисычев Роман Германович

Ведущая организация **ФГУП «Госземкадастръёмка»**

Защита диссертации состоится «01» апреля 2010 г. в 14 часов на заседании диссертационного совета Д.220.025.02 при ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству» по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, конференц-зал.

Отзывы на автореферат просим присылать по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству», диссертационный совет.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в библиотеке ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству».

Автореферат диссертации разослан и размещен на сайте www.guz.ru «01» марта 2010 г.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000690376

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент

Демидова М.М.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В современных условиях особую актуальность приобретает повышение эффективности сельского хозяйства, обеспечение устойчивого развития сельскохозяйственного производства, достижение продовольственной безопасности страны, что вытекает из положений и требований Федерального закона Российской Федерации «О развитии сельского хозяйства» и Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008–2012 гг.

В связи с этим важное значение имеет сохранение и воспроизводство используемых для нужд сельскохозяйственного производства природных ресурсов, а также обеспечение мероприятий по повышению плодородия почв.

Особую роль в реализации этого играет создание гибкой системы землевладения и землепользования на основе развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

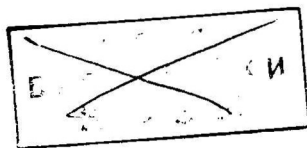
Основой функционирования рынка сельскохозяйственных земель являются отношения земельной собственности в сельском хозяйстве.

Следует подчеркнуть, что за годы проведения земельной реформы так и не была создана классическая система земельных отношений «земельный собственник–арендатор», а также экономический механизм реализации права собственности на землю, основанный на земельной ренте.

Незавершен процесс разграничения земельной собственности между Российской Федерацией и ее субъектами.

Имеют место серьезные противоречия в основных нормативно-правовых актах, регулирующих земельные отношения.

Практически полностью отсутствуют институциональные основы земельного рынка: ипотечные банки, земельные аукционы и т.д.



Продолжает действовать тенденция ухудшения качества сельскохозяйственных земель из-за их нерационального использования, развития процессов водной и ветровой эрозии почв.

Усиливается неоправданное изъятие наиболее ценных сельскохозяйственных угодий из аграрной сферы в другие отрасли народного хозяйства и их необоснованный перевод в прочие категории земель.

В связи с этим необходимо осуществить комплекс мер, направленных на совершенствование экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения с целью создания гибкой системы землевладения и землепользования, рационального использования земельных ресурсов, повышения эффективности аграрного сектора экономики страны, что и явилось причиной выбора темы диссертационной работы.

Степень изученности проблемы. Вопросы экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения нашли свое отражение в трудах представителей классической (А. Смит, Д. Рикардо, К.Маркс), неоклассической (А.Маршалл) школ политэкономии, современных российских экономистов-аграрников (Н.Н. Агапов, В.Р. Беленький, И.Н. Буздалов, А.А. Варламов, В.А. Вашанов, В.В. Вершинин, С.Н. Волков, С.А. Гальченко, Н.Ф. Зарук, Т.А. Емельянова, А.Н. Квочкин, Н.Г. Конокотин, В.В. Косинский, А.С. Косякин, Э.Н. Крылатых, С.А. Липски, О.Б. Леппке, П.Ф. Лойко, Н.Ф. Мурашкин, С.И. Носов, А.П. Огарков, А.В. Севастьянов, Е.В. Сергацкова, И.Ф. Суслов, И.Г. Ушачев, Н.И. Шагайда, В.Н. Хлыстун, В.Я. Узун, Ю.А. Цыпкин, Д.Б. Эпштейн и др.), а также зарубежных экономистов (Ц. Лерман, Р. Простерман, Т. Хэнстад и др.).

Вместе с тем, как теоретические, так и практические аспекты экономического регулирования рынка сельскохозяйственных земель в современных условиях остаются дискуссионными.

К таким аспектам следует отнести



- исследование роли и значения рынка земель сельскохозяйственного назначения в повышении эффективности аграрного сектора в современных условиях;

- определение величины земельной ренты, формирующейся в сельском хозяйстве в условиях рынка;

- методические подходы по расчету аукционных и залоговых цен на земли сельскохозяйственного назначения в условиях рынка.

Все это объективно предполагает дальнейшее исследование теоретических основ, а также современной практики экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях, что и определяет актуальность темы данного диссертационного исследования.

Соответствие темы диссертации требованиям Паспорта специальностей ВАК. Диссертационное исследование выполнено в рамках специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (13. Землеустройство), п. 13.16. Модели землевладения и землепользования, п. 13.17. Организационно-экономический и правовой механизм охраны и защиты земельных ресурсов и 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (15. Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - АПК и сельское хозяйство), п. 15.33 – «Государственная поддержка и регулирование агропромышленного производства, предприятий и отраслей сельского хозяйства» Паспорта специальностей ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации (экономические науки).

Цель диссертационной работы состоит в исследовании теоретических основ и разработке практических рекомендаций по экономическому регулированию рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях.

Цель диссертационной работы конкретизируется в решении следующих задач:

- раскрыть сущность понятия «рынок земель сельскохозяйственного назначения»;

- определить роль и значение рынка земель сельскохозяйственного назначения для обеспечения устойчивого развития сельского хозяйства и достижения продовольственной безопасности страны;

- проанализировать особенности развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях;

- исследовать природу и сущность экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения;

- сформулировать основные концептуальные подходы по совершенствованию экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения;

- разработать предложения по совершенствованию экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях.

Объектом исследования диссертационной работы являются сельскохозяйственные товаропроизводители Российской Федерации.

Предметом исследования диссертационной работы выступают отношения, складывающиеся в ходе воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве по поводу экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическую и методологическую основу диссертационного исследования составляют труды российских и зарубежных экономистов, посвященные вопросам экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, разработки ведущих научно-исследовательских, производственных организаций и учреждений, нормативные акты законодательных и исполнительных органов власти Российской Федерации и ее отдельных субъектов по проблемам совершенствования и реформирования экономических отношений, отчетные и статистические материалы Министерства экономического развития Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики

Российской Федерации, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Департамента по социально-экономическому развитию села Тверской области и другие.

В процессе исследования использовались методы статистических группировок, корреляционно-регрессионного анализа, а также расчетно-конструктивный, монографический и другие методы.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

- теоретические положения, раскрывающие роль, место и значение рынка земель сельскохозяйственного назначения для повышения эффективности аграрного производства, обеспечения устойчивого развития и достижения продовольственной безопасности страны;

-выявленные закономерности формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях, доказывающие целесообразность его дальнейшего развития для создания гибкой системы землевладения и землепользования, основанной на многообразии форм собственности и хозяйствования на селе;

-анализ практики функционирования системы экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, показывающий необходимость дальнейшего совершенствования экономического механизма на основе комплексного использования рыночных регуляторов;

-теоретическое и методологическое обоснование основных концептуальных положений по совершенствованию экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях

- практические рекомендации по совершенствованию экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Научная новизна диссертационной работы состоит в теоретическом и методологическом обосновании концептуальных подходов, а также в разработке практических рекомендаций по совершенствованию

экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

По специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (13.Землеустройство):

- в отличие от существующих научных подходов уточнено понятие «рынок земель сельскохозяйственного назначения», рассматриваемое как организованный оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью перераспределения земельной собственности, консолидации земель в руках эффективных собственников и арендаторов, определения равновесной цены земли на основе взаимодействия спроса и предложения;

- уточнены роль и значение рынка земель сельскохозяйственного назначения как необходимого условия для создания гибкой системы землевладения и землепользования в целях обеспечения устойчивого развития сельского хозяйства и достижения продовольственной безопасности страны;

- исследованы основные тенденции формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, показывающие необходимость его дальнейшего развития за счет более полного учета функционирования рыночных регуляторов в сельском хозяйстве: дифференциальной и абсолютной земельной ренты, ссудного процента, трансакционных издержек, земельного налога и т.д.;

По специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (15. Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - АПК и сельское хозяйство):

- углублено понятие «экономическое регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения», которое трактуется в диссертационной работе как использование экономического механизма для стимулирования процесса перераспределения и консолидации земельной собственности в аграрном секторе в целях повышения эффективности сельского хозяйства;

- сформулированы основные концептуальные подходы по совершенствованию экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе комплексного использования земельной ренты, ссудного процента, а также других рыночных регуляторов;

- уточнена методика определения дифференциальной и абсолютной земельной ренты, отражающая процесс формирования различных форм собственности и хозяйствования на селе в условиях рынка;

- предложены методические подходы по расчету ставки ссудного процента для определения аукционных и залоговых цен на землю на основе использования критерия Фишера;

- уточнена методика расчета аукционных и залоговых цен земельных участков, исходя из дифференциальной и абсолютной земельной ренты, ссудного процента, земельного налога, трансакционных издержек при купле-продаже и залоге земель сельскохозяйственного назначения.

Практическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные в диссертации положения и выводы могут служить в качестве теоретической и методологической основы для проведения исследований по проблеме экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях, принятия практических решений в деле создания экономического механизма, адекватно реагирующего на конъюнктуру рынка и общественные потребности.

Прикладное значение диссертации состоит в том, что ее основные положения могут быть использованы в законотворческой деятельности как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации, а также при осуществлении мер по совершенствованию экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях.

Апробация результатов исследования. Результаты диссертационного исследования были использованы территориальным отделом № 12

Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Тверской области для расчета аукционных и рыночных цен земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также Отделом по развитию АПК в Ржевском муниципальном образовании Департамента по социально-экономическому развитию села Тверской области для разработки мер по совершенствованию земельной политики в Ржевском районе Тверской области.

Основные положения и выводы диссертации, полученные на различных этапах исследования, апробированы на следующих научных конференциях и семинарах: научно-практической конференции, посвященной 230-летию Государственного университета по землеустройству; V Международной конференции молодых ученых и специалистов «Актуальные проблемы развития АПК: землеустройство, кадастры, геодезия, мониторинг и экономика», Москва, Государственный университет по землеустройству, 2007 г.; методологическом семинаре кафедры экономики и организации сельскохозяйственного производства Государственного университета по землеустройству.

Материалы диссертационного исследования используются при преподавании учебной дисциплины «Экономика и организация сельскохозяйственного производства» на кафедре экономики и организации сельскохозяйственного производства Государственного университета по землеустройству, а также при выполнении научно-исследовательских работ по госбюджетной теме «Экономическое регулирование устойчивого развития сельскохозяйственного производства в условиях рынка».

По теме диссертационного исследования соискателем опубликовано 9 печатных работ объемом 6,5 п. л., в т.ч. 4 работы, объемом 5,3 п.л. в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации

Структура и объем работы. Диссертация объемом 142 страницы компьютерного текста состоит из введения, трех глав, выводов и

предложений, библиографического списка, включающего 185 наименований, содержит 24 таблицы, 5 рисунков, 3 схемы и 10 приложений.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, сформулированы цель и задачи исследования, научная новизна и практическая значимость работы, определены объект, предмет, методы исследования.

В первой главе «Теоретические основы экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения» исследуются теоретические и методологические основы формирования рынка сельскохозяйственных земель, показана необходимость и сущность экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях.

Во второй главе «Анализ практики функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения» проанализированы законодательно-правовые основы, определены современные тенденции развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

В третьей главе «Совершенствование экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения» сформулированы основные концептуальные подходы, а также разработаны практические рекомендации по совершенствованию экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях.

В разделе «Выводы и предложения» сформулированы выводы и предложения, вытекающие из диссертационного исследования.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Рынок земель сельскохозяйственного назначения представляет собой организованный оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью перераспределения земельной собственности, консолидации земель в руках эффективных собственников и арендаторов, определения равновесной цены земли на основе взаимодействия спроса и предложения.

Таким образом, основными функциями земельного рынка выступают:

- перераспределение земельной собственности;
- консолидация земельной собственности в руках эффективных собственников и арендаторов;
- определение равновесной цены земли на основе взаимодействия спроса и предложения.

Основой функционирования рынка земли являются отношения земельной собственности. Земельная собственность есть исторически определенная форма экономических отношений по поводу присвоения земли как средства производства конкретными лицами или их группами.

Земельная собственность как экономическая категория представляет собой систему земельных прав «bundle of rights». При этом каждая составная часть (stick) играет роль отдельного права. Наиболее важными из них являются: владение, пользование и распоряжение.

В классической системе земельных отношений «Land Tenure System» необходимо наличие двух субъектов – земельного собственника (landlord) и арендатора (tenant).

При этом всей совокупностью прав на земельный участок (bundle of rights) обладает собственник, тогда как арендатор – только отдельным «stick» – правом платного пользования землей. При этом плата за землю выступает в качестве земельной ренты.

Цена земли в рыночной экономике формируется как отношение земельной ренты к ссудному проценту с учетом инфляции, транзакционных издержек, ставок налогообложения и т.д.

Земля представляет собой товар особого рода, поскольку она выступает основным средством производства в сельском хозяйстве. В отличие от других товаров земля является долговечным товаром, качество и стоимость которого при рациональном использовании могут возрастать. В связи с этим рынок земель сельскохозяйственного назначения имеет свои особенности, отличающие его от рынка других товаров. К ним следует отнести:

- локальность;
- долговечность товара;
- ограниченность функционирования;
- регламентация целевого использования земель;
- неэластичность спроса на сельскохозяйственные земли.

Рынок земель сельскохозяйственного назначения по своей сути представляет собой рынок несовершенной конкуренции, что проявляется в следующем:

- количество продавцов и покупателей на данном рынке не совпадает между собой;
- информация о сделках с земельными участками является неполной и непрозрачной;
- на рынке сельскохозяйственных земель действуют «экстерналиа», т.е. третья сторона на рынке, отличная от покупателя и продавца (государство), которая препятствует формированию рыночной равновесной цены земельных угодий под влиянием взаимодействия спроса и предложения;
- имеет место нерациональное использование земельных ресурсов.

В качестве «экстерналии» на рынке земель сельскохозяйственного назначения выступает государство, которое жестко регламентирует операции с земельными участками. Под влиянием этого цены на сельскохозяйственные земли значительно отклоняются от равновесных, что обусловлено несовершенством кадастровой стоимости земли и высокими транзакционными издержками, связанными с оформлением сделок, а также регистрацией права собственности на земельные участки.

В связи с этим, в отличие от рынков других товаров, спрос на земельные участки сельскохозяйственного назначения является неэластичным. В результате становится практически невозможным определение равновесных цен на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Предложение сельскохозяйственных земель на рынке зависит от состава и структуры земельного фонда страны.

На 1 января 2009 года площадь земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации составляла 402,3 млн. га (23,5% от территории страны), в Тверской области – 4716,8 тыс. га или (56,0% от общей земельной площади области), в Ржевском районе Тверской области 209,9 тыс. га (76,4% территории района).

По данным на 1 января 2009 года, значительная часть земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации находилась в государственной и муниципальной собственности – 273,4 млн. га, или 68,0% земель категории, в собственности граждан – 120,7 млн. га (30,0% площади категории), в собственности юридических лиц – 8,2 млн. га (2,0%). Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходилось 97,0% (128,9 млн. га), из них 83,2% составили земельные доли граждан в общей собственности на землю.

Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения Тверской области по данным на 1 января 2007 года также находилась в государственной и муниципальной собственности – 2966,0 тыс. га или 63% от общей площади данной категории земель, в собственности граждан – 1704,8 тыс. га (36%), в собственности юридических лиц – 54,1 тыс. га (1%).

Из всех земель области, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 97% (1783,3 тыс. га).

На 1 января 2008 г. в Ржевском районе Тверской области в государственной и муниципальной собственности находилось 128 тыс. га или 60,9% от общей площади сельскохозяйственных земель. В собственности

граждан имелось 81,9 тыс. га или 30,9% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время потенциальными субъектами рынка земель сельскохозяйственного назначения являются коммерческие сельскохозяйственные организации. Так, на территории Тверской области на 1 января 2007 г. насчитывалось 1063 сельскохозяйственных предприятия различных форм собственности, использовавших для производства сельскохозяйственной продукции земли собственников земельных долей. Долевая собственность на 1 января 2007 г. составляла 1580,7 тыс. га. Из этой площади сельскохозяйственные предприятия использовали на праве аренды 283,9 тыс. га, на праве пользования – 215,3 тыс. га. Остальная площадь – 1081,5 тыс. га использовалась сельскохозяйственными предприятиями без юридического оформления. При этом только 2 из 24 сельскохозяйственных организаций юридически оформили аренду земельных долей.

Землеустройство является одним из механизмов перераспределения земель между государством, юридическими и физическими лицами. Особенно важна роль землеустройства в развитии рынка земельных долей. Как было показано выше, большинство сельскохозяйственных товаропроизводителей используют земельные доли граждан без выделения их границ в натуре, без оформления прав собственности.

Основной задачей землеустройства в этой связи является не только техническое выделение в натуре земельных долей, но и их оптимальное размещение для достижения наиболее рационального использования земель сельскохозяйственных предприятий для производства продукции сельского хозяйства.

Рынок земель функционирует в различных сегментах. Он может подразделяться по формам собственности на землю, видам сделок, категориям земель, участникам и т.д. Так, среди сделок на земельном рынке выделяются сделки аренды, купли-продажи, наследования, дарения, залога.

В 2008 году в России с учетом действующих договоров аренды государственных и муниципальных земель в обороте находилось 4,7 млн. земельных участков общей площадью 117,7 млн. га (Табл. 1).

Таблица 1. Рынок земли в Российской Федерации в 2005-2008 гг.

Виды сделок	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.
	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во Сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)	Кол-во сделок, ед. (площадь, га)
1. Аренда государственных и муниципальных земель	3621086 (68230403)	3737574 (104827034)	3628109 (114103370,5)	3677315 (114531856,7)
2. Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	5854 (23316)	7068 (124954)	13835 (149275,9)	15684 (315888,9)
3. Продажа государственных и муниципальных земель	154702 (91446)	176751 (262791)	233706 (369382,7)	292847 (503813,3)
3.1. в том числе на торгах	9562 (35250)	10793 (57406)	16337 (138019,6)	22916 (164477,7)
Итого действующих сделок с государственными и муниципальными землями	3781642 (68345166)	3921393 (105214779)	3875650 (114622029,1)	3985846 (115351558,9)
4. Купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами	378215 (293955)	400075 (467686)	405670 (560285,5)	473190 (1067302,6)
5. Дарение	31824 (57528)	43437 (70355)	49715 (126596,4)	73334 (335042,2*)
6. Наследование	147653 (133820)	165847 (524352)	162151 (336091,7)	218244 (596197,3)
7. Залог	7479 (16959)	14388 (169437)	25907 (198856)	30024 (416637,0)
Итого сделок между гражданами и юридическими лицами	565171 (502261)	623747 (1231830)	643443 (1221829,6)	794792 (2415179,1)
Всего сделок в отчетном году с учётом всех действующих договоров аренды	4346813 (68847427)	4545140 (106446609)	4519093 (115843858,7)	4780638 (117766738,0)

* В 2008 году значительные площади по дарению земель приходится на Оренбургскую область - 98998,5 га и Красноярский край - 71950,2 га.

Из таблицы 1 следует, что наибольшую долю сделок на земельном рынке Российской Федерации в 2005-2008 гг. составляли сделки аренды (76% от общего числа сделок и 97% совокупной площади), которые в основном представляли собой аренду земельных долей в сельскохозяйственных предприятиях.

В данном периоде имела место тенденция увеличения числа сделок продажи государственных и муниципальных земель (в том числе и на торгах).

Количество сделок купли-продажи и залога между гражданами и юридическими лицами, хотя и имело тенденцию к росту, носило ограниченный характер.

Информация о рынке земли в Тверской области в 2006-2008 гг. представлена в таблице 2.

Таблица 2. Рынок земли в Тверской области в 2006–2008 гг.

№ № п/п	Сделки с земельными участками	2006 год		2007 год		2008 год	
		кол-во сделок	пл-дь, га	кол-во сделок	пл-дь, га	кол-во сделок	пл-дь, га
1	Аренда государственных и муниципальных земель по действующим договорам	73937	112799,36	67515	116879,1	55604	106050,6
2	Продажа государственных и муниципальных земель	2279	10701,1	2726	7422,6	3499	6298,5
3	Итого сделок аренды и продажи с государственными и муниципальными землями	76216	123500,46	70241	124301,7	59103	112349,1
4	Сделки с земельными участками между гражданами и юридическими лицами: -купля-продажа -наследование -дарение -залог	5541 2866 900 —	9287,80 3937,86 3442,16 —	5155 3778 1748 42	6060,0 15066,0 3727,2 71,2	5718 3199 2721 5	15545,3 11789,9 6068,1 0,8
5	Итого сделок между гражданами и юридическими лицами	9307	16667,82	10733	24924,4	11643	33404,1
6	Всего сделок	84523	140168,28	80974	149126,1	70746	145753,2

Как следует из таблицы 2, рынок земель в Тверской области пока не сложился. Сделки с земельными участками носят ограниченный характер.

Как и в Российской Федерации в целом, большую долю сделок с земельными участками в Тверской области составляют сделки аренды (83% от общего числа сделок в 2008 году, 77% совокупной площади).

Положительной тенденцией являлся рост количества сделок купли-продажи как государственных и муниципальных земель, так и земель граждан и юридических лиц.

Вместе с тем, было осуществлено незначительное число сделок залога, которое резко уменьшилось в 2008 году.

Аналогичная ситуация была характерна и для Ржевского района Тверской области (Табл. 3).

Таблица 3. Рынок земли в Ржевском районе Тверской области в 2004–2006 гг.

№ № п/п	Сделки с земельными участками	2004 год	2005 год	В % 2005г. к 2004г.	2006 год	В % 2006г. к 2005г.
		кол-во сделок	кол-во сделок		кол-во сделок	
1	Купля-продажа	85	92	108,2	393	479,3
2	Наследование	79	119	240,5	104	87,4
3	Дарение	–	–	–	–	–
	Всего сделок	164	211	128,7	497	235,5

Что касается аренды земель сельскохозяйственного назначения, то в 2008 году было совершено всего 4 сделки общей площадью 1018,1 га (это средняя площадь обрабатываемых земель одного хозяйства).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что рынок земель в стране пока не сложился. В основном сделки на рынке земли представлены арендой. При этом из них подавляющую долю операций занимает аренда земельных долей в сельскохозяйственных предприятиях.

Законодательно-правовое регулирование отношений оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Экономическое регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой использование экономического механизма для стимулирования процесса перераспределения и консолидации земельной

собственности в аграрном секторе в целях повышения эффективности сельского хозяйства.

Экономический механизм регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой систему взаимосвязанных и взаимообусловленных экономических регуляторов, действующих на единой методологической основе (рентной) и включает в себя: земельный налог, арендную плату за землю и цену земли.

Центральным звеном экономического механизма выступает цена земли. Поэтому важное значение имеет научно обоснованное определение аукционных и залоговых цен на землю, которое должно отражать движение земельной ренты и ссудного процента, а также функционирование других экономических регуляторов. Так, средняя цена земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области, сложившаяся на рынке за 2009 год составила 16 627 руб. за 1 га, что не отражает ее полезность и движение земельной ренты.

В связи с этим важное теоретическое и практическое значение приобретает научно обоснованное определение величины земельной ренты, созданной в сельском хозяйстве.

Расчет земельной ренты был осуществлен на основе статистических данных хозяйств Ржевского района Тверской области за 2004–2007 годы. Для определения земельной ренты хозяйства района были распределены в зависимости от качества земли на группы с худшими и относительно лучшими (средними и лучшими) условиями производства.

Зерно и крупный рогатый скот в условиях Ржевского района Тверской области выступают в качестве основных рентоносных продуктов, поскольку они производятся во всех хозяйствах района.

Величина созданной в сельском хозяйстве дифференциальной ренты определяется размером дополнительного прибавочного продукта, который получают производители, расположенные в средних и относительно лучших условиях. Конкретным носителем дифференциальной ренты выступает

дополнительный прибавочный продукт, определяемый урожайностью зерновых культур.

Дополнительный прибавочный продукт, обусловленный различиями в урожайности зерновых, является носителем ренты вследствие того, что ее уровень выступает причиной различий в индивидуальных издержках производства по сравнению с общественно необходимыми. Рента по зерну, в свою очередь, определяет размер ренты, созданный по крупному рогатому скоту. Нормативные показатели урожайности зерна, себестоимости производства зерна и себестоимости прироста живой массы КРС определялись нами на основе иерархического принципа построения показателей с использованием уравнений регрессии.

Дифференциальная рента в расчете на единицу продукции рассчитывалась как разница между ценами производства в худших и относительно лучших (средних и лучших) условиях (Табл. 4 и Табл. 5).

Таблица 4. Нормативная урожайность, нормативная себестоимость, цена производства и дифференциальная рента по зерну в хозяйствах Ржевского района Тверской области (в среднем за 2004–2007 гг.)

Группы по качеству земли, баллов	Средний балл оценки качества земли	Нормативная урожайность зерновых, ц/га	Нормативная себестоимость 1 ц, руб.	Прибыль при нормативной рентабельности 40%, руб./ц	Цена производства 1 ц, руб.	Рента в расчете на 1 ц, руб.
I (до 48,0)	45,8	8,24	562,36	224,94	787,30	–
II (48,0 – 50,0)	48,5	11,38	383,09	153,24	536,33	250,97
III(св. 50,0)	51,0	14,14	225,52	90,20	315,72	471,58
В среднем	48,4	11,26	390,32	156,13	546,45	361,28

Таблица 5. Расчет цены производства и дифференциальной ренты по крупному рогатому скоту в хозяйствах Ржевского района Тверской области (в среднем за 2004–2007 гг.)

Группы по качеству земли, баллов	Средний балл оценки качества земли	Нормативная себестоимость 1 ц, руб.	Прибыль при нормативной рентабельности 40 %, руб./ц	Цена производства 1 ц, руб.	Диф. рента в расчете на 1 ц., руб.
I (до 48,0)	45,8	5585,62	2234,25	7819,87	–
II (48,0 – 50,0)	48,5	4828,23	1931,29	6759,52	1060,35
III(св. 50,0)	51,0	3600,92	1440,37	5041,29	2778,58
В среднем	48,4	4671,59	1868,64	6540,23	1919,47

В таблице 6 представлен расчет реализованной дифференциальной ренты по хозяйствам Ржевского района Тверской области.

Таблица 6. Расчет реализованной дифференциальной ренты в хозяйствах Ржевского района Тверской области (в среднем за 2004–2007 гг.)

Группы хозяйств по качеству земли, баллов	Средний балл оценки качества земли	Зерно			Крупный рогатый скот			Общая сумма диф. ренты, тыс. руб.	Диф. рента в расчете на 1 га с.х. угодий, руб.
		Реализовано, ц	Диф. рента в расчете на 1 ц, руб.	Сумма ренты, тыс. руб.	Реализовано, ц	Диф. рента в расчете на 1 ц, руб.	Сумма ренты, тыс. руб.		
I (до 48,0)	45,8	902,5	–	–	1537,4	–	–	–	–
II (48,0 – 50,0)	48,5	4417,9	250,97	1108,76	2719,7	1060,35	2883,83	3992,59	237,90
III (св. 50,0)	51,0	949,5	471,58	447,77	819	2778,58	2275,66	2723,43	597,24
Итого:	x	6269,9	x	1556,53	5076,1	x	5159,49	6716,02	x

Общая величина реализованной дифференциальной ренты определялась как сумма произведений дифференциальной ренты на 1 ц продукции соответствующего вида и объема ее реализации, и составила в целом по району более 6,7 млн. рублей.

Величина абсолютной земельной ренты составила 3,6 млн. руб. Абсолютная земельная рента не зависит от различий в плодородии и местоположении отдельных участков земли и производительности добавочных вложений капитала в один и тот же земельный участок. Соответственно, она взимается также и с худших земель и рассчитывалась нами как произведение величины дифференциальной ренты в хозяйствах со средними условиями в расчете на единицу земельной площади и соотношения баллов хозяйств по качеству земли, находящихся в относительно худших и средних условиях ($237,90 \text{ руб.} \cdot 45,8 / 48,5 = 224,66 \text{ руб.}$).

В расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий величина дифференциальной ренты в среднем для района составила 417,57 руб./га, абсолютной ренты – 224,66 руб./га.

Рассмотрим модель расчета стартовой аукционной цены на землю на примере Ржевского района Тверской области.

$$V_a = (R_d(1+g)(1-t)) / \{(K(1-t) - g)(1+c) + p(1-t)\}, (1)$$

где

V_a – стартовая аукционная цена земли, руб/га;

R_0 – земельная рента, руб/га;

g – уровень инфляции, %;

t – ставка налога на прибыль, %;

c – транзакционные издержки, %;

p – ставка земельного налога, %;

K – ставка ссудного процента, %.

Ставка ссудного процента была рассчитана методом кумулятивного построения с учетом различных поправок .

Особенностью коэффициента капитализации, используемого при оценке земли, является то, что он состоит только из одной части – ставки дохода и не включает норму возмещения капитала.

Остановимся на подходе к расчету ставки капитализации, который представляется нам наиболее научно обоснованным. Это определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.

Ставка капитализации включает в себя следующие составные части:

- безрисковую ставку;
- региональный риск;
- риск ликвидности.

На наш взгляд в настоящий момент единственно приемлемым финансовым инструментом, доходность по которому можно рассматривать как безрисковую, являются еврооблигации.

Они обладают максимальным объемом выпуска, наличием большого количества разнообразных траншей и легкостью получения необходимой информации об их доходности.

Кроме того, рынок еврооблигаций достаточно развит. Еврооблигации обладают высокой надежностью размещения инвестиций и обеспечивают гарантированный доход.

Рынок этих финансовых инструментов поддерживается и гарантируется государством. Поэтому нам представляется возможным

использовать для расчета цены земли безрисковую ставку, рассчитанную как ставка доходности по еврооблигациям.

В качестве безрисковой ставки была выбрана доходность по еврооблигации Russia-30 \$ сроком погашения 31 марта 2030 года.

Купон по данной облигации составляет 5%, доходность – 5,634%. Таким образом, ставка доходности будет равна 32,3%.

Инфляция в долгосрочном прогнозе (сроком на 3–5 лет) составляет 13%, отсюда находим реальную процентную ставку по формуле Фишера.

$$R_p = (0,323 - 0,13) / (1 + 0,13) = 0,1707$$

Таким образом, безрисковая ставка капитализации для расчета цены земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения будет равняться 17,1 %.

Далее необходимо внести поправку на риск, а также, в процессе расчета в модели, поправки на налог на прибыль, земельный налог и транзакционные издержки.

Риск ликвидности примем равным 1,5%, поскольку земля является недостаточно ликвидным активом.

Региональный риск примем равным 1,9%, поскольку в Тверской области наиболее активно покупаются земли в основном под застройку, законодательство недостаточно развито, имеется нестабильность на земельном рынке.

Итак, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, будет равна: $K = 17,1\% + 1,5\% + 1,9\% = 20,7\%$.

В таблице 7 представлены результаты расчета стартовых аукционных и залоговых цен на землю по группам сельскохозяйственных предприятий Ржевского района Тверской области и сравнение их с кадастровой стоимостью земли.

По нашему мнению, в отличие от кадастровой оценки, величина стартовых аукционных и залоговых цен отражает реальную рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения, что будет

способствовать привлечению в сельскохозяйственное производство внешних инвесторов, создаст возможность вовлечения сельскохозяйственных земель в организованный оборот, а также создаст стимулы для повышения эффективности воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве.

Таблица 7. Сопоставление кадастровой стоимости, стартовых аукционных и залоговых цен 1 га сельскохозяйственных угодий в хозяйствах Ржевского района Тверской области по группам, руб./га (проект)

Группы хозяйств по качеству земли, баллов	Кадастровая стоимость земли	Залоговая цена, рассчитанная как 70% кадастровой стоимости	Стартовая аукционная цена	Залоговая цена, рассчитанная как 70 % стартовой аукционной цены
I (до 48,0)	20243	14170	4731	3312
II (48,0–50,0)	24078	16855	9741	6819
III (св. 50,0)	25816	18071	17309	12116
В среднем	23 379	16365	10594	7416

В связи с этим особое значение для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения имеет становление аукционной торговли земельными участками.

Выводы и предложения

Проведенные в диссертационной работе исследования позволили сделать следующие выводы и предложения.

1. Рынок земель сельскохозяйственного назначения представляет собой организованный оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью перераспределения земельной собственности, консолидации земель в руках эффективных собственников и арендаторов, определения равновесной цены земли на основе взаимодействия спроса и предложения.

2. Рынок земель сельскохозяйственного назначения выступает в качестве необходимого условия для создания гибкой системы землевладения и землепользования в целях обеспечения устойчивого развития сельского хозяйства, повышения эффективности аграрного сектора и достижения продовольственной безопасности страны.

3. Рынок земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации пока не сформировался, в связи с чем необходимо дальнейшее совершенствование его законодательно-правового и экономического регулирования.

4. Экономическое регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения трактуется в диссертационной работе как использование экономического механизма для стимулирования процесса перераспределения и консолидации земельной собственности в аграрном секторе в целях повышения эффективности сельского хозяйства.

5. Основой экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в аграрном секторе выступает законодательно-правовое регулирование оборота земель. В связи с этим важное значение имеет преодоление противоречий между основными законодательно-правовыми актами, регламентирующими развитие рынка сельскохозяйственных земель.

6. Экономический механизм регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой систему взаимосвязанных и взаимообусловленных экономических регуляторов, действующих на единой методологической (рентной) основе, то есть, исходя из закона стоимости, и включает в себя: земельный налог, арендную плату за землю и цену земли.

7. Важное значение для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения имеет становление аукционной торговли земельными участками, которая позволяет определять аукционную (рыночную) цену сельскохозяйственных угодий, формирующуюся исходя из соотношения земельной ренты и ссудного процента, с учетом налога на прибыль, земельного налога, инфляции, а также трансакционных издержек в сельском хозяйстве.

8. Залоговая цена земель сельскохозяйственного назначения должна определяться на основе аукционной цены земли, с учетом банковской маржи,

что по нашему мнению позволит расширить ипотечные операции с сельскохозяйственными землями, и, тем самым, будет способствовать привлечению дополнительных финансовых ресурсов в аграрный сектор.

Наиболее существенные научные положения диссертации опубликованы соискателем в следующих работах.

Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации:

1. Дивакова Е.В. Проблемы развития рынка сельскохозяйственных земель в современных условиях (в соавторстве) // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М. № 1, январь 2008 г. – С. 28–39 – 1,0 п.л., в т.ч. соискателя 0,9 п.л.
2. Дивакова Е.В. Формирование рынка сельскохозяйственных земель на региональном уровне (в соавторстве) // АПК: экономика, управление, № 1, январь 2009 г. – С. 74–78 – 1,0 п.л., в т.ч. соискателя 0,9 п.л.
3. Дивакова Е.В. Экономическое регулирование развития рынка земель сельскохозяйственного назначения на региональном уровне // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М. № 7, июль 2009г. – 2,6 п.л.
4. Дивакова Е.В. Моделирование цены земли в сельском хозяйстве (в соавторстве) // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М. № 9, сентябрь 2009г. – 1,0 п.л., в т.ч. соискателя 0,9 п.л.

Некоторые вопросы диссертационного исследования нашли отражение в других публикациях:

1. Дивакова Е.В. Экономическое регулирование рынка сельскохозяйственных земель // Труды молодых ученых и специалистов. Материалы Международной научной конференции «Проблемы и перспективы развития аграрного производства», г. Смоленск, 2007 год, – С. 437 – 0,1 п.л.

2. Дивакова Е.В. Экономическое регулирование рынка сельскохозяйственных земель // Труды Всероссийского совета молодых ученых и специалистов аграрных образовательных и научных учреждений. Материалы V Международной конференции молодых ученых и специалистов «Актуальные проблемы развития АПК: землеустройство, кадастры, геодезия, мониторинг и экономика». – М., ГУЗ, 2007 год – 0,3 п.л.
3. Дивакова Е.В. Экономическое регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения на региональном уровне // Труды Всероссийского совета молодых ученых и специалистов аграрных образовательных и научных учреждений. Том 2. Материалы Всероссийской научно-практической конференции «Вклад молодых ученых в отраслевую науку с учетом современных тенденций развития АПК». – М., 2009 г. – С. 454–460 – 0,4 п.л.
4. Дивакова Е.В. Моделирование аукционных и залоговых цен на земли сельскохозяйственного назначения (в соавторстве) // Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 230-летию со дня основания Государственного университета по землеустройству «Проблемы землеустройства и кадастра недвижимости в реализации государственной земельной политики и охраны окружающей среды». – М., 2009 г. – С. 146–152 – 0,4 п.л., в т.ч. соискателя 0,3 п.л.
5. Дивакова Е.В. Модель расчета аукционных и залоговых цен на земли сельскохозяйственного назначения // Научно-техническое творчество молодежи: путь к обществу, основанному на знаниях. Сборник научных докладов. НТТМ-2009. – М., 2009 г. – С. 295-298 – 0,1 п.л.

Отпечатано в ООО «Компания Спутник+»

ПД № 1-00007 от 25.09.2000 г.

Подписано в печать 27.02.2010

Тираж 100 экз. Усл. п.л. 1,0

Печать авторефератов (495)730-47-74, 778-45-60

